

## Anlage 2

- 1 Bürger bauen Zukunft
- 2 Microhomes – Am Wohnpark Ebenberg
- 3 Mehrgenerationenhaus
- 4 Westsid +e 15
- 5 Townhouses

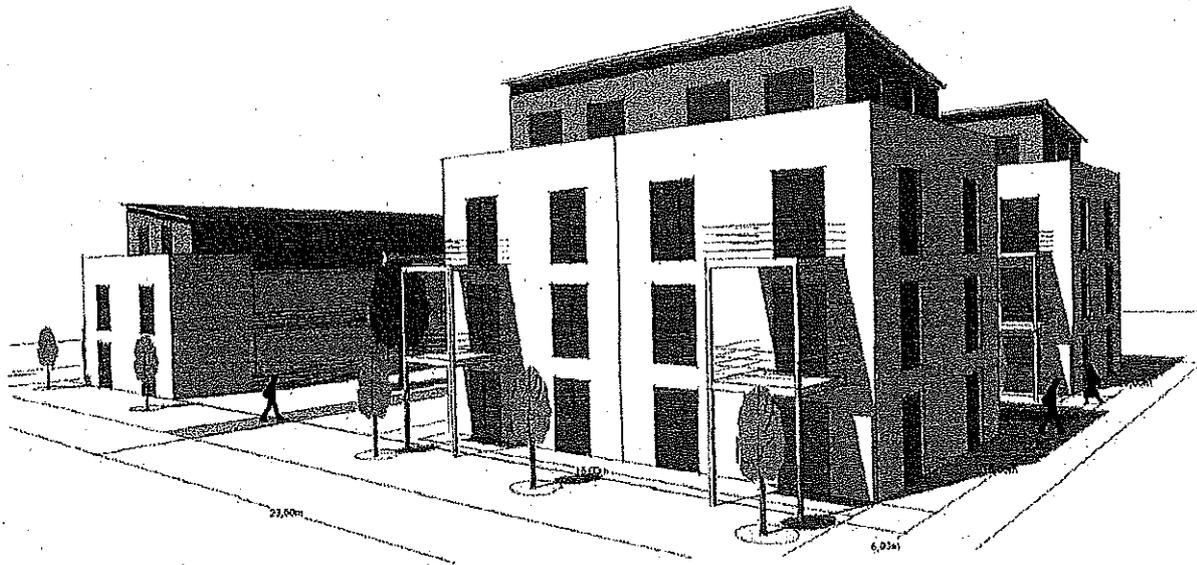
**Bewerbungskonzept:**

Altersgerecht, Familiengericht und Sozial. So stellt sich eine Gruppe Landauer Bürger die Zukunft des Wohnens vor. Wir haben uns zusammengeschlossen **um gemeinsam in Form einer GbR** sozialen Wohnraum zu schaffen. Nach Fertigstellung des Bauprojektes können sich unter anderem Menschen mit geringem Einkommen wie Studenten, Senioren oder Alleinerziehende eine Wohnung auf dem ehemaligen Landesgartenschaugelände leisten. Beispielsweise könnte eine Vier-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern an eine Familie für 480 Euro vermietet werden. Dies wäre eine Summe, die weit unter dem üblichen Mietniveau auf dem Landauer Wohnungsmarkt liegt. Darüber hinaus wollen wir für ältere Personen ein Angebot im Bereich "Wohnen im Alter" anbieten. Hierzu sollen Senioren-Wohngemeinschaften geschaffen werden, welche im Bedarf von Pflegekräften unterstützt werden. Um eine gute gesellschaftliche Durchmischung zu gewährleisten; würden auch Ein-Zimmer-Wohnungen für Pflegekräfte oder Studenten angeboten werden. Die Schaffung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 16 Wohnungen wird Dank des Förderprogramms „Soziale Mietwohnraumförderung“ der Landesregierung Rheinland-Pfalz zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) finanzierbar. Die Wohnungen sollen mindestens 20 Jahre als Bezahlbarer Wohnraum von den Mitgliedern der Baugruppe vermietet werden. Jedes Mitglied der Baugruppe tritt dabei als zunächst als Vermieter auf. Um dabei eine möglichst heterogene und soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohner zu gewährleisten, will die Gruppe gemeinschaftlich und nach vorher festgelegten Sozialkriterien über die Vermietung der Wohneinheiten entscheiden. **Da es hierfür bisher noch keine festgelegten Kriterien gibt, würden wir diese gerne zusammen mit der Stadt erstellen.** Neben dem sozialen Gedanken des Konzeptes ist das Projekt ein Beitrag zur Altersvorsorge der Bauherren welche nach Ablauf der 20-jährigen Sozialbindung in die Wohnung selbst einziehen und das Pflegekonzept gegebenenfalls nutzen können. Nach erfolgreicher Realisierung könnte dieses Pilotprojekt nicht nur in Landau Schule machen sondern wäre bundesweit in jeder Stadt realisierbar. Hierzu würden die Bauherren Ihre Erfahrungen und Pläne allen weiteren zukünftigen Interessenten zur Verfügung stellen. Das Konzept wäre in allen Größen und Varianten variabel erweiterbar.

**Baustruktur:** 2 Mehrfamilienhäuser - Geschosswohnungsbau (2 x 3,5 geschossige Häuser)

**Anzahl der Wohneinheiten:** 16 Wohnungen von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

**Art der Baugemeinschaft:** Bauherreninitiative



## Microhomes am Wohnpark Ebenberg

### Konzept nachhaltiges und soziales Wohnen:

#### Unterschiedlichste Wohnformen für jeden Geschmack:

- Wohnungen im 3-Familienhaus mit Garten und Terrasse (Bruttogeschossfläche etwa 120qm)
- Wohnungen im 4-Familien-Würfelhaus (Bruttogeschossfläche insgesamt: etwa 144qm, pro Wohneinheit 36qm). Hier gibt es 4 Wohneinheiten in einem Gebäude. Jeder hat seinen Eingang an jeweils einer Seite im Erdgeschoss.
- Micro Homes als 1-Familienhaus oder 2-Familienhaus (Kleine Häuser mit 50-80qm, Bruttogeschossfläche 25qm).

Ziel: **Geringer Flächenverbrauch pro Einwohner**

#### Nachhaltige Baukonzepte:

- CO2 neutrale Heizung.
- Solarkonzepte, u.a. Solarfenster.
- Brauchwasserrückgewinnung, auch denkbar wäre eine Toilettenspülung mit Regenwasser.
- Natürliche Materialien für Bau und Dämmung.
- Dachterrasse mit Dachgarten.
- Null Emissionen

Ziel: **Zero Emmissions**

#### Integratives Wohnen:

- Alle Wohneinheiten sollen alters- und behindertengerecht gestaltet werden.
- Eine Durchmischung der Bewohner, Integration von Menschen mit Behinderung und älteren Menschen.
- Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe.

Ziel: **Ein Miteinander schaffen.**

#### Integration in die Natur:

- Gemeinschaftsgarten.
- Naturnahes Gestalten des gesamten Areals
- begrünte Dächer oder Dachterrassen, die bepflanzt werden können.
- Urban Gardening. Gemeinsames Pflanzen von Obst und Gemüse für alle zugänglich und verwendbar.

Evtl. Als Hochbeete oder in den Gemeinschaftsgarten optisch schön integriert.

- Viele Bäume, vor allem Obstbäume und Obststräucher alter und seltener Sorten.
- Kräutergarten, Beete mit Wiesenblumen, Insektenhotels.
- Feuerstelle/Grillstelle
- Pavillon zur gemeinsamen Nutzung:

Beispiele für die Nutzung des Pavillons:

- Offene Werkstatt (für alle offen, Möglichkeit mal das Fahrrad zu reparieren o.ä., Bastelarbeiten, private Projekte, Werkstatt für jeden,..)
- Raum für soziale Projekte und Ideen. Als wir in Landau die Foodsharing-Gruppe gegründet haben gab es keinen Raum, an dem eine Verteilung der Lebensmittel möglich war, es hat einige Zeit gedauert etwas geeignetes zu finden. Auch für solche Projekte wäre der Pavillon ideal, da er eine zentrale Lage in Landau hätte.
- Raum, den man auch nutzen kann, um ein Fest zu feiern.

Ziel: **Gemeinschaft schaffen.**

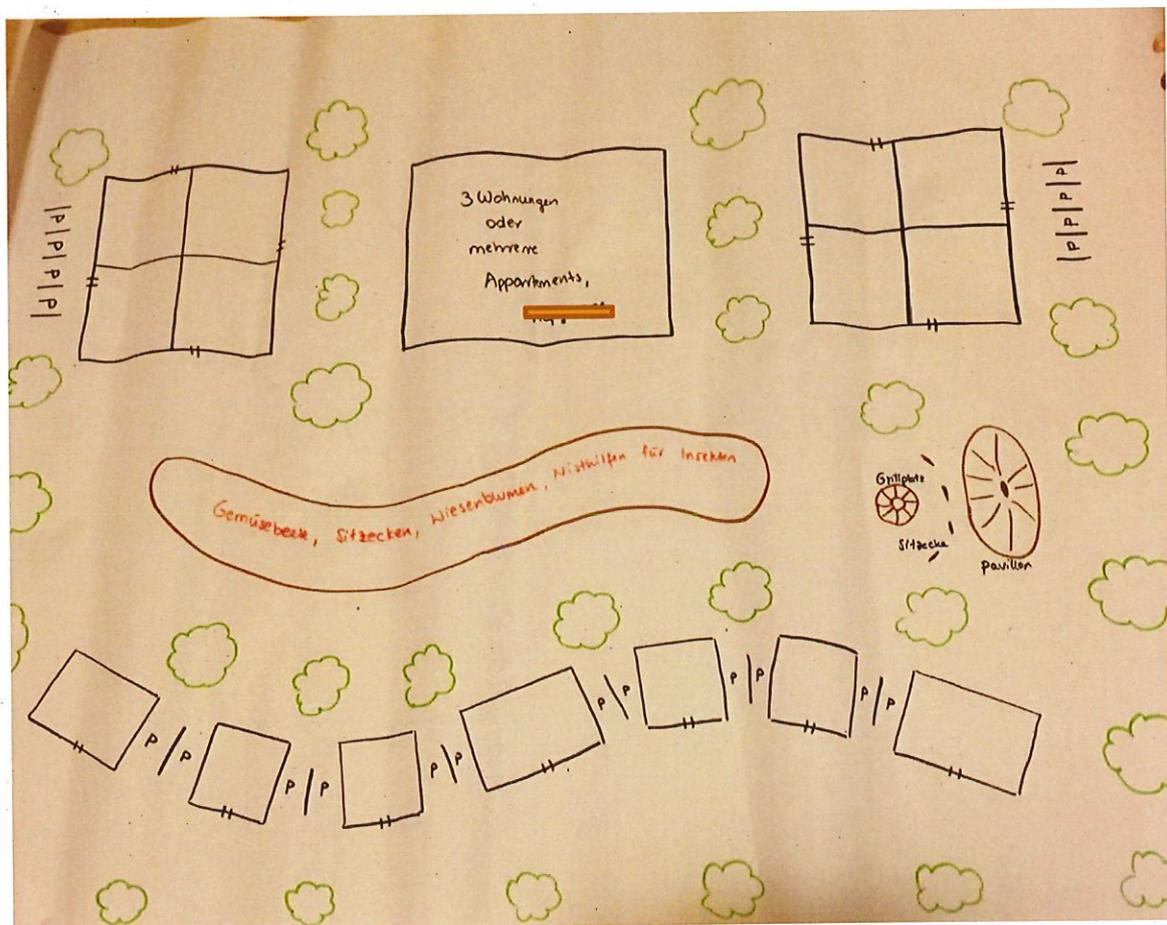
Die im Konzept aufgeführten Wohneinheiten würden etwa eine Grundstücksfläche von 1508qm füllen. Dieses Konzept besteht aus zwei Teilen.

Zunächst gibt es auf der einen Seite das 3-Familienhaus und die 4-Familien-Würfelhäuser, auf der anderen Seite sollen Minihäuser entstehen.

Die Hauptidee unserer Baugruppe waren die Minihäuser, die es in dieser Form in Landau noch nicht gibt. Sie sollen etwa 50-80qm haben und können als Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden.

Falls die anderen Wohnformen zu viel Platz einnehmen und der Bau von einigen Minihäusern mit einer ungefähren Größe von 5mx5m möglich wäre würden wir uns sehr über eine Zusage für den Bau von Minihäusern freuen. Die Lage auf dem Baufeld 15 spielt dabei eine untergeordnete Rolle.

Die Skizze dient der Veranschaulichung:



Guten Tag,

wie am Donnerstag besprochen sende ich Ihnen eine E-Mail mit dem überarbeiteten Bewerbungskonzept für die Baugruppe auf Baufeld 15. Die Leute sind immer noch interessiert, möchten sich aber leider noch nicht auf die Liste schreiben lassen.

Wir würden dann unser Projekt verkleinern und vorerst bei den 5 Baugruppenmitgliedern bleiben.

Es werden 4 Microhomes mit einer Größe von etwa 5mx5m, 2,5-geschossig mit 1-2 Wohneinheiten pro Microhome geplant. Die einzelnen Microhomes werden etwa 60-80qm haben.

Alle Wohneinheiten werden barrierefrei geplant, die Wohneinheiten in den oberen Geschossen werden durch einen Aufzug im Aussenbereich über eine Gemeinschaftsterrasse erreicht. Die Kosten für den Aufzug und die Instandhaltungskosten des Aufzugs werden von allen Baugruppenmitgliedern gemeinsam getragen.

Der Pavillon zur gemeinschaftlichen Nutzung könnte in das Aufzugmodul integriert werden, was zu einer schöneren Optik führt.

Ziele die wir durchsetzen wollen: so CO2-neutral und energieeffizient wie möglich bauen, eine Integration unseres Projektes in die Natur unter anderem durch Begrünung der Dächer und Dachgärten auf den Dachterrassen und auf jeden Fall die Barrierefreiheit in allen Wohneinheiten. Außerdem ist uns ein Gemeinschaftsgarten, der nicht nur schön aussieht, sondern auch nützlich ist wichtig.

Microhomes am Wohnpark Ebenberg

Konzept nachhaltiges und soziales Wohnen:

Unterschiedliche Wohnformen für jeden Geschmack:

- Micro Homes (Kleine Häuser mit 50-80qm) mit 1-2 Wohneinheiten. Verbunden durch eine Gemeinschaftsterrasse. Dadurch sind auch die Wohneinheiten in den oberen Stockwerken über einen Aufzug im Aussenbereich barrierefrei zu erreichen.

Ziel: Geringer Flächenverbrauch pro Einwohner

Nachhaltige Baukonzepte:

- CO2 neutrale Heizung.
- Energieeffiziente, nachhaltige Bauweise.
- Solarkonzepte, u.a. Solarfenster.
- Brauchwasserrückgewinnung, auch denkbar wäre eine Toilettenspülung mit Regenwasser.
- Natürliche Materialien für Bau und Dämmung.
- Dachterrasse mit Dachgarten.
- Wenig Emissionen

Ziel: So wenige Emissionen wie nur möglich.

#### Integratives Wohnen:

- Alle Wohneinheiten werden alters- und behindertengerecht gestaltet.
- Eine Durchmischung der Bewohner, Integration von Menschen mit Behinderung und älteren Menschen.
- Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe.

Ziel: Ein Miteinander schaffen.

#### Integration in die Natur:

- Gemeinschaftsgarten.
  - Naturnahes Gestalten des gesamten Areals
  - begrünte Dächer oder Dachterrassen, die bepflanzt werden können.
  - Urban Gardening. Gemeinsames Pflanzen von Obst und Gemüse für alle zugänglich und verwendbar.
- Evtl. Als Hochbeete oder in den Gemeinschaftsgarten optisch schön integriert.
- Viele Bäume, vor allem Obstbäume und Obststräucher alter und seltener Sorten.
  - Kräutergarten, Beete mit Wiesenblumen, Insektenhotels.
  - Feuerstelle/Grillstelle
  - Pavillon zur gemeinsamen Nutzung:

#### Beispiele für die Nutzung des Pavillons:

- Offene Werkstatt (für alle offen, Möglichkeit mal das Fahrrad zu reparieren o.ä., Bastelarbeiten, private Projekte, Werkstatt für jeden,..)
- Raum für soziale Projekte und Ideen. Als wir in Landau die Foodsharing-Gruppe gegründet haben gab es keinen Raum, an dem eine Verteilung der Lebensmittel möglich war, es hat einige Zeit gedauert etwas geeignetes zu finden. Auch für solche Projekte wäre der Pavillon ideal, da er eine zentrale Lage in Landau hätte.
- Raum, den man auch nutzen kann, um ein Fest zu feiern.

Ziel: Gemeinschaft schaffen.

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt – Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung**

An Frau Juliane Letz  
Königstrasse 21  
76829 Landau in der Pfalz

**Wohnpark am Ebenberg –  
Auswahlverfahren Baugruppe 2019**

14.08.2019

**Betreff: Bewerbung um eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ – Bewerbungsverfahren für Anliegerprojekte auf dem Baufeld 15**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bewerben wir uns mit einer Baugemeinschaft von momentan 3 Personen für die Planung, Bau und Erwerb der beiden Doppelhäuser – 4 Wohneinheiten. Eine vierte Person wird noch gesucht.

1. Edgar Masch:  
Bauvorlageberechtigter Bauingenieur (FH) / Wirtschaftsingenieur (MA)  
Seit dem 1. April angestellter Mitarbeiter bei der Fa. Progroup als Bereichsleiter Projektleitung Wachstumsprojekte.  
Mein Ziel ist es in der Baugemeinschaft für meine Familie 4 Personen und meine Eltern Wohnfläche mit viel Eigenleistung, energieeffizient zu bezahlbaren Preisen zu schaffen.
2. Denis Masch:  
Diplom Kaufman BWL (FH) Bereichsleiter Logistikplanung  
Momentan ansässig in Hamburg, mit dem Ziel innerhalb der nächsten 2 Jahre nach Landau zur ganzen Familie umzuziehen.
3. Waldemar Streiß:  
Diplom Kaufman BWL (FH) Transportlogistikdirektor  
Momentan ansässig in der Nähe von Köln. In 2 Jahren geplanter Umzug mit den Eltern nach Landau oder Umgebung. Zwischenzeitlich wird das Objekt vermietet.
4. Die vierte Person wird noch gesucht.

Geplant ist es ein „Mehrgenerationenhaus“ zu bauen in dem mehrere Familiengenerationen zusammen leben können. Das sichert den Familien stabile Sozialstrukturen bis ins hohe Alter und das gemeinsame Zusammenleben bietet allen Familienangehörigen hohe Lebensqualität.

Im Erdgeschoss sollen ältere Familienmitglieder zusammenfinden max. 2 Personen. Erdgeschoss wird in folgende Bereiche aufgeteilt und eine Wohnfläche von ca. 60-70 m<sup>2</sup> haben.

1. Eingang Diele,
2. WC / Dusche,
3. Wohnbereich mit offener Küche,
4. Schlafbereich,
5. Zugang zu der Terrasse.

Altersgerechter Zugang zu allen Räumlichkeiten wird gewährleistet sein.

Durch einen separaten Treppenzugang wird 1.OG Bereich erreicht.

Im 1.OG befindet sich ähnlicher Aufbau zum EG für 2 Personen. Das kann eine junge Familie mit einem oder zwei Kindern sein. Das Kind / die Kinder belegen allerdings das 2. OG. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, dann kann der 2. OG an Studenten vermietet oder als Gästezimmer / Arbeitszimmer genutzt werden.

Der Mehrwert dieser Aufteilung ist das Zusammenbringen der Familien. Man hilft und unterstützt sich gegenseitig in der Wohngemeinschaft. Bei dieser Konstellation wird gewährleistet, dass die Menschen längerfristig im Quartier und Stadtgesellschaft wohnen bleiben können.

Es ist vorab geplant das Haus in Holztafelbauweise zu realisieren, was zu einem schnellen Aufbau des Rohbaus führen wird. Voraussichtlich nach 1 Woche ist der geschlossene Rohbau fertiggestellt. Alternativ kann das Haus nach Abstimmung mit Projektbeteiligten in Massivbauweise erstellt werden. Die Innenausbauarbeiten können in Abstimmung mit dem Architekten und bei vorhandener Erfahrung durch den Bauherren in Eigenregie als Eigenleistung durchgeführt werden.

Durch die ausreichende Dämmung und Abdichtung werden die Standards eines KfW 55 Hauses ohne großen Aufwand und hohe Kosten erreicht.

Die Grundrisse befinden sich noch in der Entwicklung und werden zeitnah nachgereicht.

Die Entwürfe und der Bauantrag werden von Herrn Edgar Masch als bauvorlageberechtigter Bauingenieur erarbeitet und eingereicht.

Für die Projektsteuerung wird ein externes Projektsteuerungsbüro herangezogen.

Wir freuen uns an dem Projekt mitarbeiten zu dürfen und versprechen Ihnen schon jetzt unser ganzes Engagement bei der Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

EM

**Mögliche Angaben zu einer DHH:**

DH Adresse: **Marianne-Carre-Str.**

**Nach vorläufiger Berechnung:**

DHH Grundfläche ca.	88 m <sup>2</sup>
Terrasse	14 m <sup>2</sup>
1/2 Schuppen	10 m <sup>2</sup>
Weg	6 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>

Grundstücksfläche ca. 300-350 m<sup>2</sup> für DHH (13m x 26m)

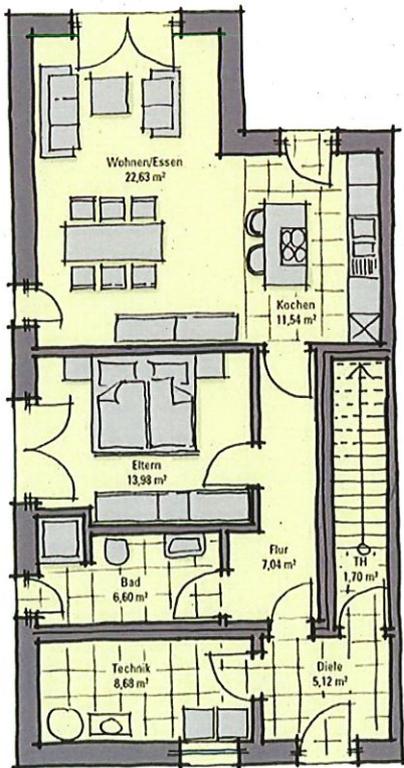
GRZ 0,4 (Bebaungsplan)

GRZ Berechnung:

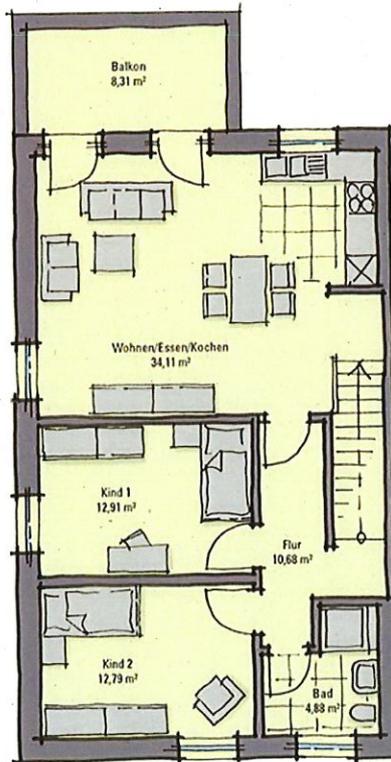
**118 m<sup>2</sup> : 338 m<sup>2</sup> = 0,35**

**Mögliche Grundrisse:**

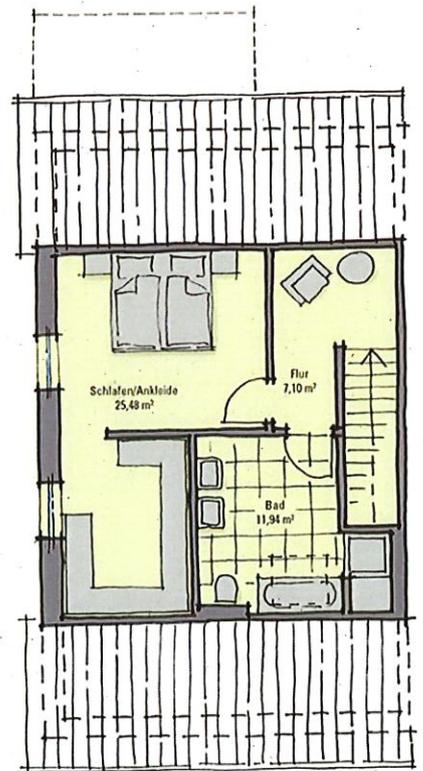
**EG**



**1.OG**



**2.OG**



**Von:** Edgar Masch [<mailto:edgar.m@gmx.de>]  
**Gesendet:** Freitag, 13. September 2019 08:03  
**An:** Letz Juliane; [w.streis@gmx.de](mailto:w.streis@gmx.de); Denis Masch  
**Betreff:** Bewerbung " Wohnpark am Ebenberg"

Sehr geehrte Frau Letz,

vielen Dank für das interessante Gespräch.

Hiermit bestätige ich, dass wir das Haus in Holztafelbauweise bauen werden, wenn wir den Zuschlag bekommen.

Wir haben uns für die beiden Doppelhäuser beworben, sind aber flexibel und können uns vorstellen nur ein Doppelhaus zu bauen.

Bitte um kurze Empfangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Edgar Masch

Handy.: 01744897815

--  
Diese E-Mail wurde auf Viren geprüft.  
IT-Abteilung, Stadt Landau in der Pfalz

Zukunft findet „gemeinsam“ statt



## BEWERBUNGSKONZEPT

Anliegerverfahren – Baufeld 15

Landau – Wohnpark am Ebenberg

# Baugemeinschaft Westsid+e 15

**ANLIEGERPROJEKT:** Baugemeinschaft Westsid+e 15

**PROJEKTTEAM:**

**Projektsteuerung**

**e-Venture HOME BAUGemeinschaften GmbH**  
Friedenstraße 16  
71540 Murrhardt

Ansprechpartner: Frau Müller  
Telefon: 0172 / 973 77 70

[mueller@event-baugemeinschaften.de](mailto:mueller@event-baugemeinschaften.de)

**Architektur/Planung:**

**Planquadrat**  
**Architekturbüro Peter Sandfuchs**  
Lindbergstraße 6  
76829 Landau

**Statik:**

**Ingenieurbüro für Tragwerksplanung**  
**Dipl.-Ing. (FH) Oliver Degen**  
Beratender Ingenieur  
Ramburgstraße 3  
76829 Landau

**Fachplaner HLSE:**

**Urban Lambrecht GmbH**  
Kastanienweg 16a  
67661 Kaiserslautern

**Grünplanung der  
Privatflächen:**

**Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung**  
**Peter Busch**  
Kalmitstraße 8  
76829 Landau

**Aufgrund der notwendigen Neuausrichtung wird aus  
Baugemeinschaft Parksid+e 15 die  
Baugemeinschaft Westsid+e 15**

## Inhaltsverzeichnis

1. **Neuausrichtung – Hochbau Baugemeinschaft Parksid+e 15**  
 Aus Baugemeinschaft Parksid+e 15 wird Baugemeinschaft Westsid+e 15  
 A: Neuausrichtung - Lageplan Option 1  
 B: Neuausrichtung - Lageplan Option 2  
 C: Neuausrichtung - Lageplan Option 3  
 D: Neuausrichtung - Lageplan Option 4
2. **Das Baukonzept mit konzeptionellen Überlegungen und bauliche Merkmale**  
 A: Architektonische Planungsziele für das Wohnen  
 B: Wohnnutzungen  
 C: bauliche Qualität der Baukörper  
 D: Dachlandschaft 2. Grüne Ebene
3. gruppenbezogenes Konzept
4. Pick a` E-Bike
5. Kompatibilität zum Ankernutzerkonzept
3. Qualifikation des Projektteams
4. Urheberrecht

## **Präambel**

Aufgrund der nicht wirtschaftlichen Ausnutzung der ursprünglich von der Baugemeinschaft fokussierten Grundstücke mit Lage am Park durch die vorgegebenen städtebaulichen Planungsvorgaben, entscheidet sich die Baugemeinschaft auf die Grundstücke - dargestellt in den Optionen 1 - 4, zu bewerben. 1 - 4

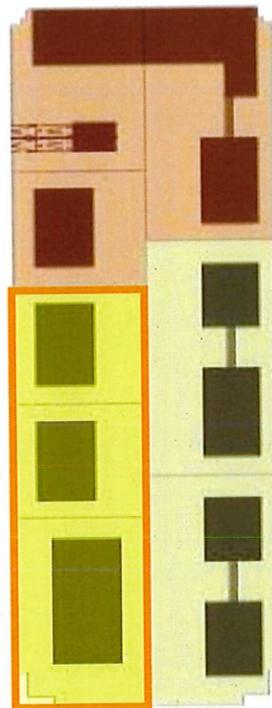
Aus Kostengründen entscheidet die (neu ausgerichtete) Baugemeinschaft **Westsid+e 15**, mit der Konkretisierung der Planung nach Entscheidungsvorlage und Erhalt einer Grundstücksoption zu beginnen.

# 1. Baukonzept – Westsid+e 15

**A:**

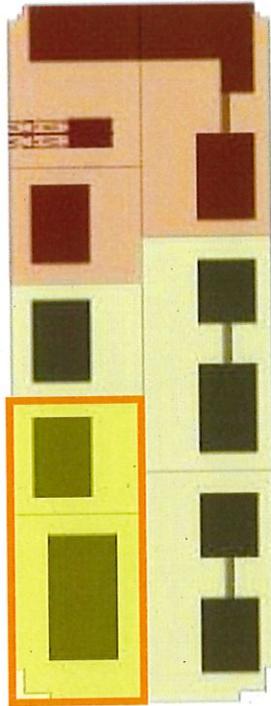
## Grundstücksoption - Priorität 1

Variante 1



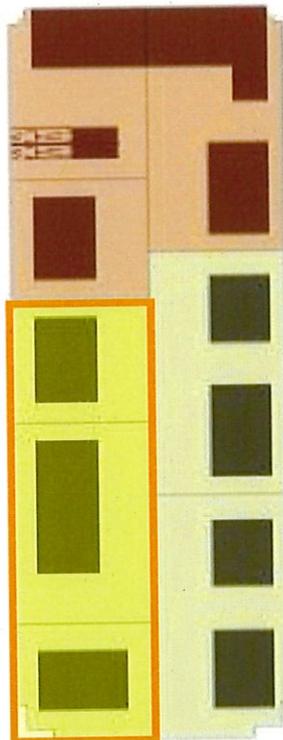
Die Verwendung der nachfolgenden grafischen Darstellung des Baufeldes 15 aus der veröffentlichten und zur Verfügung gestellten Ankerkonzeption erfolgt gegenüber der Stadt Landau zur vereinfachten Darstellung der gewünschten Grundstücksoptionen nach Priorität.

**B:** Grundstücksoption - Priorität 2  
Grundstücksoption - Priorität 1



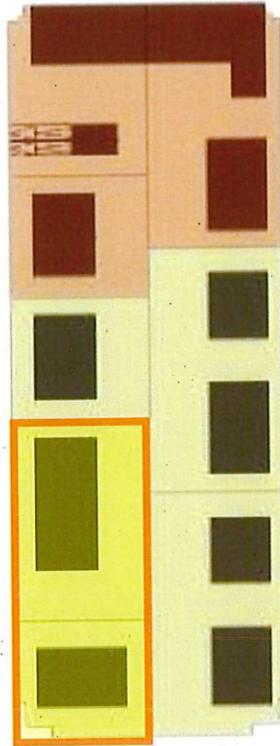
**C:** Grundstücksoption - Priorität 3

Variante 2



**D: Grundstücksoption - Priorität 4**

Variante 2



**Aus Baugemeinschaft Parksid+e 15  
wird Baugemeinschaft Westsid+e 15**

**2. Baukonzept - Westsid+e 15**

Die Maßgabe durch die Baugemeinschaft an das Planungs- und Projektsteuerungsteam ist es, dass versucht wird, bei einem Grundstückszuschlag, weitestgehend die definierten Qualitäten und Planungen - sofern umsetzbar - in Bezug auf die ursprüngliche Hochbauplanung der Baugemeinschaft Parksid+e 15, welche im Zuge des Anliegerverfahrens eingereicht wurde, weitestgehend im Interesse der Baugemeinschaft auf den neu fokussierten Grundstücken umzusetzen.

Hierzu zählen zielgerichtet und vorrangig das Augenmerk auf die Herstellkosten im Hinblick auf „bezahlbaren Wohnraum“ sowie eine verbindende und nicht auszuschließende Konzentration auf möglichst ökologische und energetische Bauweise. Dabei sollen hinsichtlich ansprechender Architektur und Wohnqualitäten so gut wie keine bis möglichst geringfügige Abstriche erfolgen.

**A. Wohnungsgrundrisse**  
**- Individuell an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse angepasst**

**Variabilität, Flexibilität**

Durch unterschiedliche Wohnungstypen vom Appartement bis zur 6-Zimmer-Wohnung sollen alle Wohnbedürfnisse in den unterschiedlichsten Lebensabschnitten abgedeckt und angeboten werden.

Die Planung soll die Anpassung an sich verändernde Lebensumstände ermöglichen, so dass auch im Alter etwaige Umzüge vermieden werden und der/die Bewohner/-in im Quartier wohnen bleiben kann.

**B. Architektonische Planungsziele für das Wohnen**

Angestrebt ist eine intensive Verknüpfung der Wohnungen mit dem attraktivem Wohnumfeld; zum einen zur Qualitätssteigerung des Wohnens, zum anderen zur Förderung der Nachbarschaft.

Die Wohnräume sollen sich primär nach Osten und Westen öffnen - das Prinzip „Durchwohnen“. Den Wohnräumen sollen, dieses Prinzip verstärkend, möglichst beidseitig „wohnraumerweiternde“ Freiräume in Form von Terrassen, Dachterrassen, Loggien vorgelagert sein.

Alle Zimmer in den Wohnungen sollen möglichst gleichwertig, nämlich gleich groß, gleich belichtet, mit gleichwertiger Orientierung geplant werden, um dadurch in ihrer Nutzung variabel zu sein.

Bei der Fassade kann das Prinzip des zuschaltbaren Freiraumes, das „Verlängern“ des Wohnens nach außen, durch bodentiefe Glasflächen in Verbindung mit flexiblen Sichtschutzelementen ablesbar werden, entweder auf Ebene der Gebäudehülle oder auf Ebene der Freiraumaußenkante.

**C. bauliche Qualität der Baukörper**

Die Gebäude sollen gemäß den Prinzipien der **Nachhaltigkeit** und **energiesparenden Bauens** konzipiert werden, ohne bzw. mit weitestgehender geringster Zielabweichung hinsichtlich der Herstellkosten. Die Baukörper werden kompakt ausgebildet.

**D. Dachlandschaft – 2. grüne Quartiersebene**

Die Flachdächer sollen mit besonderem Augenmerk auf den Klimaschutz extensiv, und in Bezug auf die Kosten mit möglichst geringfügigsten Pflegeaufwand, begrünt werden.

### 3. Darstellung gruppenbezogenes Konzept

- Das Wohnkonzept MFH:**
- altersgerechtes Wohnen (Barrierefreiheit möglich)
  - Mehrgenerationen Wohnen
  - vorrangig nur Selbstnutzer
  - Sozialer Ausgleich innerhalb der Baugemeinschaft durch Gewichtung der Wohnungen nach Lage und Ausrichtung und Kostenverteilung nach Nutzung
  - Variables und flexibles Wohnen – für Jung und Alt - angepasst an die Bedürfnisse der Bewohner - und ausgerichtet für eine breite Durchmischung und Vielfaltigkeit innerhalb der Baugemeinschaft.
    - Möglichst verschiedenste Wohnungstypen und Wohnungsgrößen
    - Flexibel für unterschiedlichste Lebensabschnitte
    - Variabel und kombinierbar / Beispiel Arbeiten und Wohnen oder Wohnen mit zukünftiger möglicher integrierter Pflege
    - Nachbarschaftliche Hilfe
    - E-Mobilität durch E-Bikes / Pedelecs

**Regionale Wertschöpfung:** Beauftragung regionaler Handwerker => Das Geld bleibt in der Region

**Gemeinschafts-Räume /-flächen:** Angedacht und Ziel ist die Planung und Realisierung eines Gemeinschaftsraums im Mehrfamilienhaus im EG-Bereich für Schlechtwettertage, mit direktem Zugang und Freisitz zum Gemeinschafts-Innenhof. Die Umsetzung wird von der Baugemeinschaft zum einen abhängig gemacht, von der Realisierbarkeit aufgrund Neuorientierung und der Höhe des kalkulierten Kostenanteils pro Bauherrn / Wohneinheit. Nach Vorliegen des kalkulierten Kostenanteils erfolgt die Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss.

Die Umwidmung und Umplanung ggfls. als Wohnraum behält sich die Baugemeinschaft vor. Die Festlegung der Nutzung von Gemeinschaftsräumen wird in der Gruppe festgelegt.

# Ergänzung und Konkretisierungen zum Bewerbungskonzept

Die Baugruppe übernimmt folgendes aus dem Ankernutzerverfahren:

## Gruppenbezogenes Konzept

### **Kapitalanleger / Vermietungsverpflichtung**

Die Baugemeinschaft Westsid+e 15 sowie jeder Bauherr im Einzelnen verpflichtet sich folgende Nutzungsbeschränkung bindend im Gesellschaftervertrag bzw. der einzelne Bauherr im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Landau zu definieren.

### ***Benutzungsbeschränkung Selbstnutzung:***

Die zu errichtenden Wohnungen dienen ausschließlich dem Selbstbezug. Eine Überlassung durch Vermietung an Dritte ist nur zu einer Miete die 10 % unter der ortsüblichen Marktmiete liegt möglich. Diese Verpflichtung der Benutzungsbeschränkung ist für alle Mitglieder der Baugemeinschaft Westsid+e 15 bindend und jeder Bauherr erkennt diese für sich und seinen Rechtsnachfolger an. Hiervon ausgeschlossen ist eine Überlassung an Verwandte bzw. Familienmitglieder 1. Grades.

Der Nachweis ist dem Verwaltungsbeirat bzw. und dem bestellten Hausverwalter der WEG zu erbringen. Bei Verstoß gegen die Benutzungsbeschränkung und Einhaltung der Unterschreitung der Marktmiete ist eine Vertragsstrafe in 1,5-facher Höhe der nicht ausgeführten Unterschreitung im Verhältnis zur tatsächlichen Vermietung für die Dauer der Nichteinhaltung fällig. Die Vertragsstrafe wird der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Die Vertragsstrafe errechnet sich beispielhaft wie folgt.

Ortsübliche Marktmiete Neubau Erstbezug € 10,00 daraus 10 % entspricht € 1,00 x m<sup>2</sup> Wohnfläche 80 m<sup>2</sup> = € 80,-- mtl.

Bei einer Vermietung über der ortsüblichen Marktmiete ist diese Kaltmiete – angenommenes Beispiel: Kaltmiete in Höhe von € 12,00 als Mehrerlös aus der Differenz zwischen Marktmiete und tatsächlicher Miete ebenfalls der Ermittlung der Vertragsstrafe hinzuzuziehen. In unserem Beispiel € 2 x 80,00 = € 160,-- mtl.

Die tatsächliche Vertragsstrafe errechnet sich wie folgt:

Von der vereinnahmten Miete sind € 160 + € 80 = € 240,00 \* Faktor 1,5 entspricht somit einer monatlichen Vertragsstrafe und Zuführung in den Instandhaltungsrücklagenfond in Höhe von € 360,00 für die Dauer der Überlassung der Wohnung an einen Dritten.

***Mit dieser Regelung ist zum einen ein interner Überwachungsprozess gewährleistet und entlastet somit auch im Rentenalter die Bewohner durch zusätzliche Zuführung von Finanzmittel in die Instandhaltungsrücklage, zum anderen wird durch die Berechnung und Festsetzung der Vertragsstrafe mit Faktor 1,5 gewährleistet, dass nicht nur das Delta des Mehrerlöses abgeführt, sondern auch der entsprechende Wohnungseigentümer ebenfalls einen Beitrag leistet und somit eine Überlassung an einen Dritten tatsächlich unter der ortsüblichen Marktmiete erfolgt.***

#### 4. Pick a´ E-Bike

Im Interesse des Klimaschutzes und zur Förderung der Gesundheit beinhaltet das Konzept der Baugemeinschaft **Westsid+e 15** die Anschaffung von 2 E-Bikes / Pedelecs (bei Ehegatten ist dann eine gemeinschaftliche Nutzung möglich) für die hausgemeinschaftliche Nutzung. Die Baugemeinschaft entscheidet in einem demokratischen Prozess über Nutzungsregelungen und Ersatzbeschaffung.

#### 5. Kompatibilität zum Ankernutzerkonzept

Die Vorgaben für die Planung des Hochbaukonzepts, hinsichtlich Anbindung an die Tiefgarage und Mindestübernahme der erforderlichen TG-Stellplätze (Stellplatznachweis) sowie die Beteiligung an der Baugemeinschaft Innenhof mit gemeinschaftlichem Prozess, wird für die Baugemeinschaft **Westsid+e 15** als verbindlich anerkannt.

### Qualifikation des Projektteams



**e-Venture HOME BAUGemeinschaften GmbH**

Die geschäftsführende Gesellschafterin und Firmengründerin der e-Venture HOME BAUGemeinschaften GmbH, Frau Birgit Müller, - Immobilienökonomin, kann eine mehr als 30jährige Tätigkeit und breitgefächerte Erfahrung in der Immobilienbranche nachweisen. Wovon hier eine langjährige Tätigkeit als Projektentwicklerin und in der Projektsteuerung von Baugemeinschaften in einem Unternehmen maßgeblich beeinflussend für die Firmengründung waren.



**planquadrat**  
architekturbüro peter sandfuchs

**planquadrat peter sandfuchs**

- Freier Architekt, geschäftsführend selbstständig seit 2003  
seit 16 Jahren Erfahrung im Wohnungsbau.
- Bearbeitung aller Leistungsphasen nach HOAI
- Arbeitsschwerpunkt Wohnungsbau, im Neubau und Bestand
- Außerdem Gewerbe-, Büro-, Verwaltungs- und Krankhausbau

### Urheberrecht ©

Sämtliche textliche Inhalte und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen ohne vorherige schriftliche Genehmigung weder ganz noch auszugsweise kopiert, verändert, vervielfältigt, oder veröffentlicht bzw. verwendet oder an unberechtigte Dritte zur weiteren Verwendung weitergegeben werden. (© Baugemeinschaft Westsid+e 15 sowie Projektteam – siehe Auflistung im Detail).

Eing. 16. Aug. 2019

Post/Ami/Anl.

## Bewerungskonzept zum Erwerb eines Grundstück auf dem Baufeld 15

Stadtbauamt  
Landau in der Pfalz

Eing. 16. Aug. 2019

Sty b. für

### Baugruppe und Konzept

Wir sind eine Baugruppe die sich hauptsächlich aus jungen Familien zusammensetzt und die sich in der Bauform des Townhauses auf dem Baufeld 15 nebeneinander reihen möchte. Das Townhaus bietet sich dabei an, weil die einzelnen Parteien bzw. Familien zum einen den Platzbedarf in der Größenordnung eines Einfamilienhauses mitbringen (ca. 160-200qm) und sich zum anderen den Zusammenhalt, das Miteinander und Nebeneinander dieser nachbarschaftlichen Anordnung wünschen. Jede einzelne Partei hätte damit ihren individuellen Wohnbereich der sich auf mehrere Geschosse verteilt, sowie einen kleinen Terrassen-/Grünbereich der sich mit dem gemeinschaftlichen Grünbereich im Innenhof verbindet. Für uns als junge, noch wachsenden Familien ist gerade diese Verbindung aus dem Zusammen als Familie und dem Zusammen als Nachbarschaft, in der sich die Kinder zum Beispiel im Innenhof frei und sicher bewegen können, interessant. Auch der Aspekt der Nachbarschaftshilfe, ist nicht nur für diejenigen Paare und Familien wertvoll, die sich durch Studium oder Ausbildung hier gefunden und niedergelassen haben und nicht unbedingt die Unterstützung der Familie in unmittelbarer Nähe haben. Mit der kompletten Neugestaltung des Baufeld 15 mit Baugruppen und ihren Projekten erhoffen wir uns spannende Möglichkeiten, die normalerweise innerstädtisch oder im klassischen Einfamilienhausbau nicht gegeben sind: Die Mitgestaltung unseres eigenen Wohngebiets, der eigenen direkten Nachbarschaft, zusätzlich zur Gestaltung unseres eigenen individuellen Wohnbereichs.

Es ergeben sich mit dem Ansatz der Townhäuser aus unserer Sicht viele Perspektiven was die städtebauliche Gestaltung in der Gemeinschaft und der Wohnraumgestaltung im Einzelnen angeht. Nicht zuletzt bietet die Herangehensweise aber auch finanziell Mehrwerte, die als Stadtbewohner, als Familie mit zwei Einkommen, Teil der Realität sind. Die meisten von uns haben ihren Lebensmittelpunkt bereits in Landau, nutzen die dazugehörige Infrastruktur im direkten Umfeld (Arbeitsstelle, Kita, Schulen, Innenstadt, Supermärkte, Gesundheitszentrum etc.) und wünschen sich, dies in der Gemeinschaft des Baufeld 15 mit der formulierten Konzeptidee fortzusetzen und ausbauen zu können, anstatt sich außerhalb Landaus auf den Dörfern auf die Suche nach bezahlbarem Wohneigentum zu machen.

### Architektur

Die Baukörper sollen nicht wie zum Beispiel beim klassischen Reihenhauses aus einer Aufreihung von anonymen Kopien einer Fassade bestehen, sondern, so unsere Idee, auch einzelne individualisierbare Gestaltungselemente aufweisen (z.B. ein paar Fensterformate oder Farbtöne zur Auswahl). Die Reihung der Townhäuser in einer Flucht stellt dabei einerseits die Zusammengehörigkeit heraus und gleichzeitig werden auf elegante Weise die individuellen, und doch aufeinander abgestimmten, Fassadenbereiche lesbar. Dieses Zusammenspiel aus

Individuum und Gemeinschaft macht für uns den Charme des Gebäudetyps Townhaus aus, es verkörpert den Leitgedanken der Baugemeinschaft auf eine spannungsvolle Weise und leistet aus unserer Sicht einen architektonisch ansprechenden Beitrag zum Wohngebiet bzw. Stadtbild. Zur klassischen Bauform des Townhauses finden sich gerade in internationalen urbanen Räumen viele schöne Beispiele. Die optisch schmale, hohe Form über drei Geschosse (3+1 und 2+1) kann auch auf den städtebaulichen Kontext hier bei uns in zeitgemäßer Weise adaptiert werden.

Vor dem Hintergrund des Zusammenwirkens der Fassaden sollen die einzelnen Häuser an sich dabei klar, einfach und kostengünstig in ihrer Architektur aufgebaut sein. Wenn wir bei der Planung der Townhäuser beispielsweise von einer Breite von 5m oder 6m ausgehen, bedeutet das aus statischer Sicht im Innenraum nahezu alle Freiheiten für die individuelle Grundrissplanung, da keine tragenden Wände dazwischen erforderlich sind. Ein weiterer Vorteil ist auch die Tatsache, dass bei diesem Bautyp nur zwei Fassaden (bzw. drei Fassaden bei Endhäusern), was Fassadenaufbau und -gestaltung betrifft, zu Buche schlagen. Diese Fassaden können aus diesem Grund energetisch hochwertiger, d.h. ökologischer aufgebaut sein. Ein energetischer Vorteil bezogen auf die Zwischenwände ist natürlich auch die Reihung als solches.

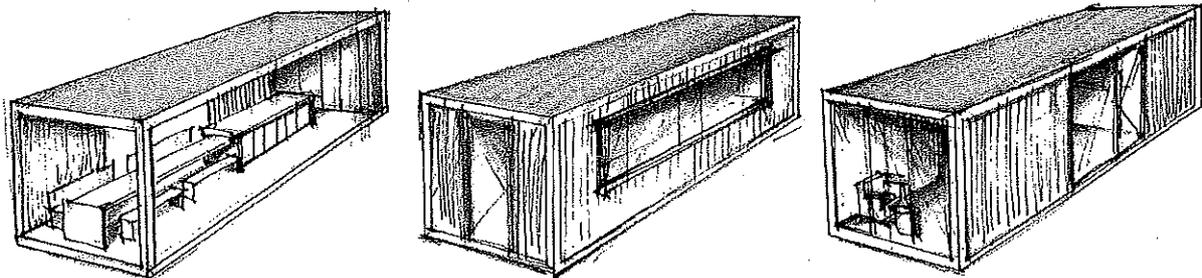
### Gemeinschaftsbeitrag

Für den Gemeinschaftsbeitrag als Teil der Konzeptidee haben wir uns drei verschiedene Ansätze überlegt, die in Größe und Aufwand ähnlich sind, aber unserer Gruppe im späteren Dialog die Möglichkeit gibt, einen Favoriten konkret auszuwählen. Die Platzierung des jeweiligen baulichen Beitrags (bei der Größe haben wir an einen See-Container oder eine Fertiggarage gedacht) kann im gemeinsamen Garten sein und bedarf daher natürlich auch der Berücksichtigung und Kommunikation in der Baugruppe zur Gestaltung des Innenhofs.

Die erste Variante wäre ein Pendant zum bereits im nördlichen Teil geplanten Mehrzweckraum zu schaffen, das in Form eines Pavillons Außenküche und Aufenthaltsbereich am südlichen Ende des Baufelds anbietet.

Eine zweite Variante wäre die Herstellung einer kleinen privaten Gästewohnung, die z.B. über AirB&B vermietet wird oder für eigene Gäste zur Verfügung steht.

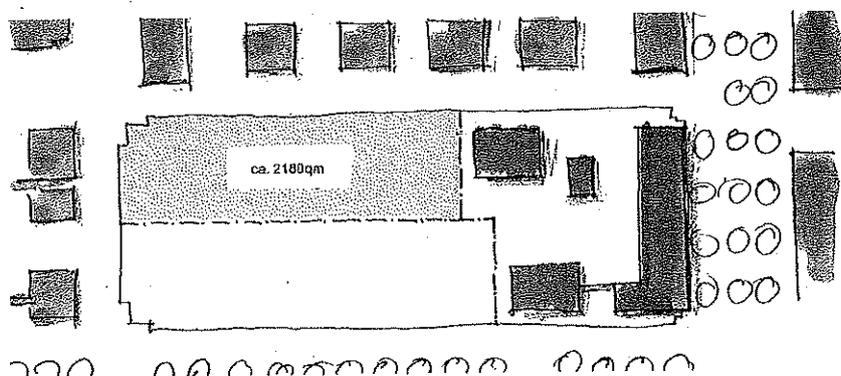
Die dritte Variante wäre ein gemeinschaftlich zur Verfügung stehender Werkstattraum in dem eine Werkstattausrüstung platziert wird, die von allen genutzt werden kann. Eine komplette Ausrüstung im Wohnhaus des Einzelnen wird so überflüssig und spart damit Ressourcen.



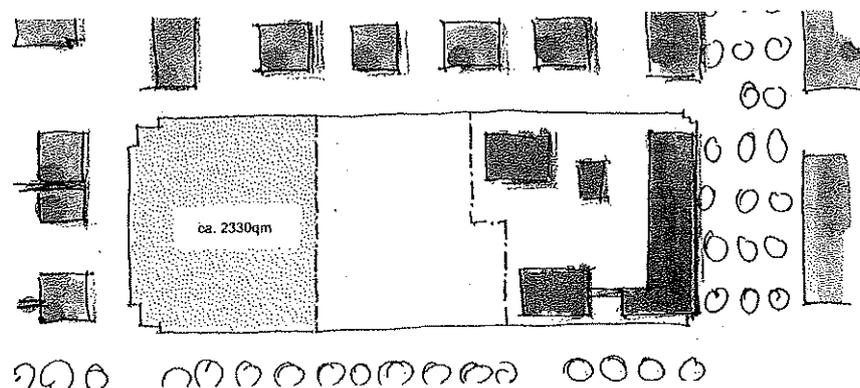
Gemeinschaftsbeitrag: Pavillon, Werkstatt oder Gäste-Wohnung

### Position des Grundstücks

Wir möchten die Townhäuser entlang der Grundstücksseite der Marianne-Carré-Straße bis zum südlichen Ende der Fugger-Glött-Straße aufreihen und dabei 1-2 städtebauliche Lücken dazwischen anordnen (Grundstückswahl 1). Alternativ können wir uns vorstellen zwei Townhaus-Reihen mit entsprechend notwendigem städtebaulichen Abstand gegenüber von einander am südlichen Ende des Baufelds anzuordnen (Grundstückswahl 2). Siehe dazu unten die jeweiligen schematischen Darstellungen, die die Darstellungen des Büros G&J Architekten aufgreifen.



Grundstückswahl 1

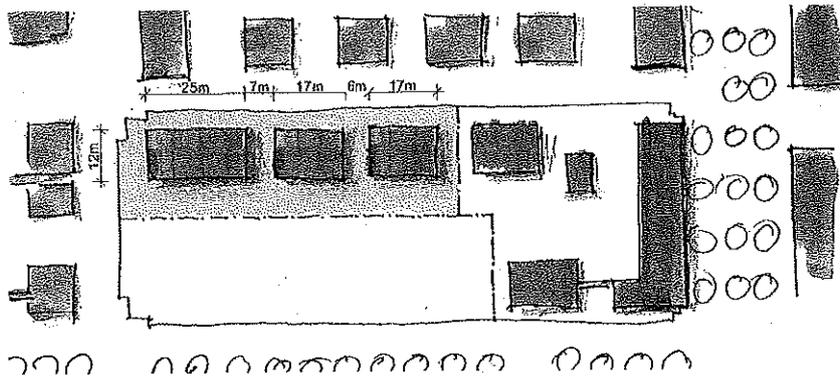


Grundstückswahl 2

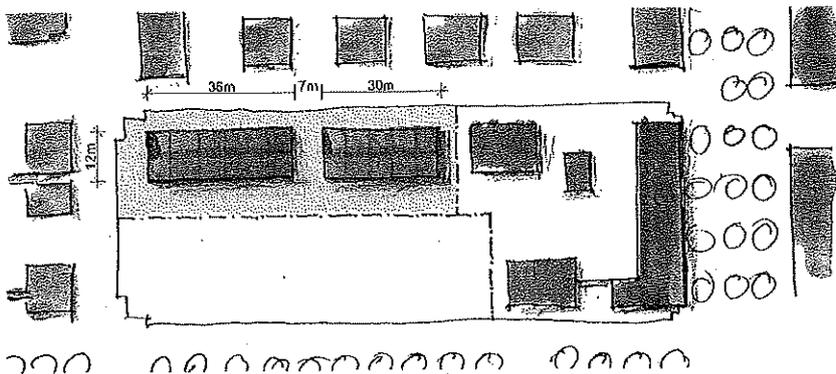
### Position der Gebäude

Da die Baugruppe aktuell aus acht Parteien besteht und wir glauben, dass unsere Baugruppe noch weitere Interessenten bei Voranschreiten der Planung begeistern wird, möchten wir insgesamt 10-12 Einheiten realisieren. Städtebaulich ergeben sich mit der Reihung der Townhäuser selbstverständlich viele Möglichkeiten diese anzuordnen, ohne dass dies der Grundidee und der Wohnqualität abträglich ist. Die Kompatibilität mit dem Ankerprojekt und auch den anderen Grundstücken ist somit gegeben, weil große Flexibilität was die Scheibenförmige Anordnung auf dem Baufeld angeht mit gebracht wird. Die favorisierte Anordnung wäre bei Grundstückswahl 1 eine Baukörper-Reihe aus 24m, 17m und 17m Länge, jeweils mit

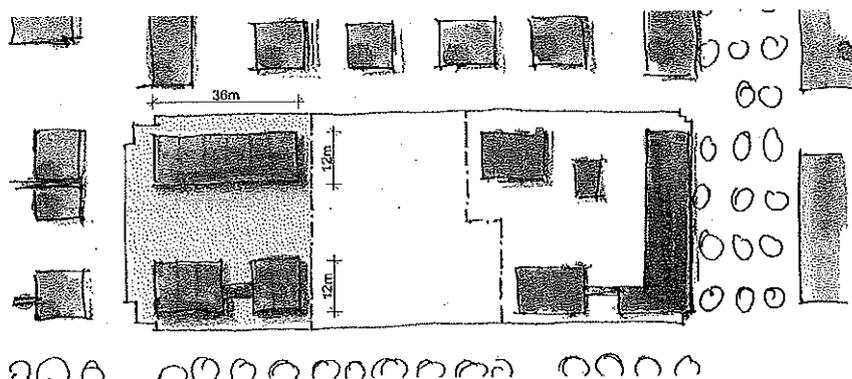
einer Tiefe von circa 12m. Alternativ dazu kann an gleicher Stelle ein 33-36m langer Baukörper am südlichen Ende und daneben ein kleinerer 24-28m langer Baukörper realisiert werden. Bei Grundstückswahl 2, Seite Fugger-Glött-Straße, können wir uns vorstellen einen 33-36m langen Baukörper gegenüber zwei 18m langen, partiell verbundenen Baukörpern umzusetzen.



Grundstückswahl 1 - favorisierte Anordnung der Gebäude



Grundstückswahl 1 - alternative Anordnung der Gebäude

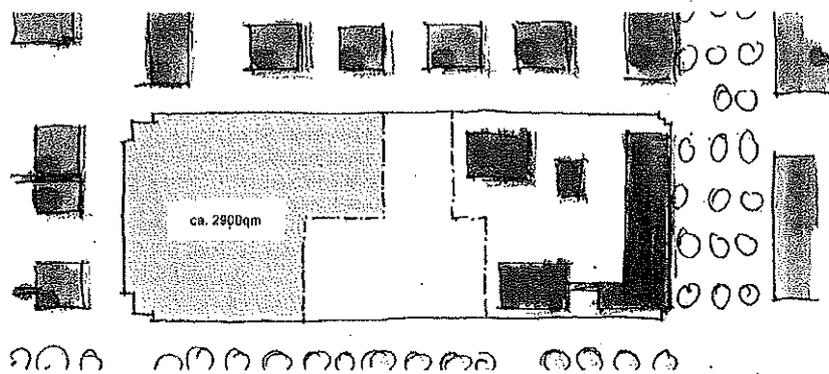


Grundstückswahl 2 - favorisierte Anordnung der Gebäude

### Ergänzende Ausführungen zum Bewerbungskonzept zum Erwerb eines Grundstück auf dem Baufeld 15:

#### Position und Größe des Grundstücks:

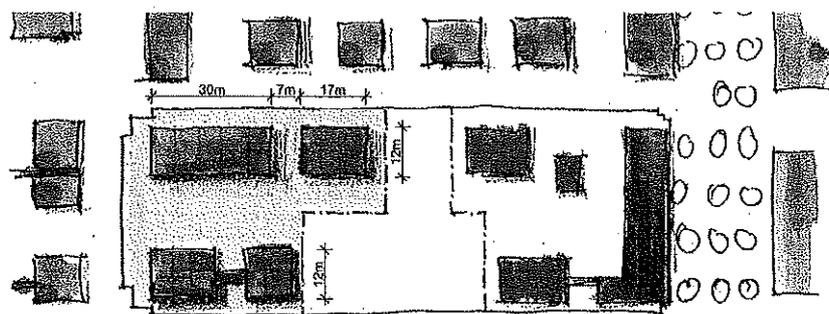
Eine weitere Möglichkeit das Grundstück anzuordnen, läge für uns in der Kombination der beiden zuvor genannten Varianten (Grundstückswahl 1+2). Indem ergänzend zur Grundstückswahl 2, der Bereich entlang der Marianne-Carré-Straße vergrößert mit hinzu genommen wird. So kann für unser Bauprojekt ein Baufeld von bis zu maximal 3000qm angesetzt werden.



Grundstückswahl 3

#### Position und Größe der Gebäude:

Auf diesem Grundstück favorisieren wir die Anordnung der Townhäuser entlang der Marianne-Carré-Straße in Form von einem ca. 30m langen Baukörper (Höhe 3+1) und einem ca. 17m langen Baukörper (Höhe 2+1), jeweils mit einer Tiefe von 12m. Gegenüber, entlang der Georg-Friedrich-Dentzel-Straße, wollen wir zwei partiell verbundene Baukörper von je ca. 18m Länge und 12m Tiefe platzieren. Diese Gebäude wollen wir ebenfalls aus Townhäusern zusammensetzen oder alternativ anteilig um Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohnungseinheiten ergänzen.



Grundstückswahl 3 - favorisierte Anordnung der Gebäude